

OGGETTO: FAENZA - VARIANTE QUINTA AL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (P.R.U.) AREA EX DISTILLERIA NERI SCHEDA PRG N.193 E PORZIONE DELLA SCHEDA PRG N.15 IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE E CORRELATO ADEGUAMENTO DELLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA - APPROVAZIONE.

IL CONSIGLIO DELL'UNIONE

VISTO lo Statuto dell'Unione della Romagna Faentina, approvato con proprie deliberazioni dai consigli comunali dei Comuni aderenti;

Normativa di riferimento

- Legge n. 1150 del 17.08.1942 "*Legge Urbanistica*" e s.m.i.;
- Legge regionale n. 20 del 24.03.2000 "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*" e successive modificazioni ed integrazioni;
- Decreto Presidente della Repubblica n. 380 del 6.06.2001 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*" e s.m.i.;
- Decreto legislativo n. 78 del 31.05.2010 "*Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica*";
- Legge regionale n. 21 del 21.12.2012 "*Riorganizzazione delle funzioni amministrative regionali, provinciali di area vasta e associative intercomunali in attuazione dell'articolo 118 della costituzione*" e s.m.i.;
- Decreto legislativo n. 33 del 14.03.2013 "*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*";
- Legge regionale n. 15 del 30.07.2013 "*Semplificazione dell'attività edilizia*" e s.m.i.;
- Legge n. 164 del 11.09.2014 "*Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e la ripresa delle attività produttive*" (cd "*Sblocca Italia*");
- Legge Regionale n. 24 del 21.12.2017 "*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*" e s.m.i.

Precedenti:

- Atto G.P. n.397/22571 del 29.04.1998 di approvazione della Variante Generale al PRG e successive varianti; 1
- Atti C.C. n.226/3389 del 27.05.1999 e C.C. n.1087/93 del 23.02.2002 di approvazione ed integrazione del "Piano Pluriennale di Attuazione 1998/2002" con contestuale autorizzazione alla presentazione dei Piani Particolareggiati di iniziativa privata";
- Atto di Giunta Provinciale n. 352 del 09.04.1997 di approvazione della "Variante n. 13 Riqualificazione ambientale area distilleria NERI SRL Via Granarolo/Via San Silvestro";
- Atto C.C. n. 423/5282 del 21.10.2004 "Variante parziale al PRG n. 25 Aree Pubbliche" APPROVAZIONE;

- Atto C.C. n. 6284/536 del 21.12.2004 "Piano di riqualificazione urbana area ex distillerie Neri di Via Granarolo-Naviglio, Via San Silvestro, S.P. S. Silvestro, Via Maestri del Lavoro in variante al PRG vigente (Variante al PRG n. 27) – ADOZIONE", altrimenti detta Variante PRIMA al PRU;
- Atto C. Provinciale prot. n. 9 del 28.02.2006 "Piano territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)" APPROVAZIONE;
- Atto C.C. n. 4911/352 del 09.11. 2006 "Piano di riqualificazione urbana area ex distillerie Neri di Via Granarolo-Naviglio, Via San Silvestro, S.P. S. Silvestro, Via Maestri del Lavoro in variante al PRG vigente (Variante al PRG n. 27) - CONTRODEDUZIONE E APPROVAZIONE", altrimenti detta Variante PRIMA al PRU;
- Atto C.C. n. 3126/192 del 24.07.2008 "Piano di riqualificazione urbana area ex distillerie Neri: Variante al Piano approvato con atto C.C. 4911/352 del 09/11/06 in modifica al PRG vigente (Variante al PRG n. 43) – ADOZIONE", altrimenti detta Variante SECONDA al PRU;
- 4.07.2008, Conferenza di Pianificazione per Variante normativa al PTCP – art. 8.6 – in materia di commercio al dettaglio;
- Atto C. C. n. 3851/218 in data 26.09.2008 definizione dell'indirizzo in base al quale la quota di superfici di vendita previste nell'area commerciale integrata dell'area ex distillerie Neri potrà essere elevata fino a complessivi 7.200 mq. (Tale deliberazione viene posta all'attenzione della Conferenza di pianificazione per la definizione del nuovo range di variazione 2007-2011 in variante al PTCP per le grandi superfici di vendita – Indirizzi per la pianificazione nel Comune di Faenza);
- "Piano di Classificazione Acustica comunale", approvato con Atto C.C. n. 3967/325 del 2.10.2008;
- in data 11.11.2008 La Provincia chiude la Conferenza di Pianificazione per Variante normativa al PTCP - art.8.6 - in materia di commercio al dettaglio;
- Atto C.C. n.4964/350 del 17.12.2008 "Piano di riqualificazione urbana area ex distillerie Neri: variante al Piano approvato con atto C.C. 4911/352 del 09.11.2006 in modifica al PRG vigente (Variante al PRG n.43) CONTRODEDUZIONE E APPROVAZIONE", altrimenti detta Variante SECONDA al PRU;
- PSC Comune di Faenza- "Piano Strutturale comunale associato", approvazione Atto C.C. n. 17 del 22.01.2010;
- Atto n. 4 del 26.01.2010 del Consiglio Provinciale "Variante normativa al PTCP della Provincia di Ravenna in materia di commercio al dettaglio. Definizione del nuovo "range di variazione" per la programmazione delle grandi strutture commerciali" che rende possibile procedere alla presente Variante ponendo in capo al Comune il dimensionamento relativo alle strutture commerciali di media dimensione dell'area Neri, entro i limiti del livello inferiore dell'Area Neri" - APPROVAZIONE;
- Atto C.C. n. 321 del 20.12.2010 "Piano di riqualificazione urbana area ex distillerie Neri: Variante al Piano approvato con atto C.C. 4911/352 del 09/11/06 in modifica al PRG vigente (Variante al PRG n. 57). ADOZIONE", altrimenti detta Variante TERZA al PRU;
- Atto C.C. n. 162 del 16.06.2011 "Piano di riqualificazione urbana area ex distillerie Neri: Variante al Piano approvato con atto C.C. 4911/352 del 09/11/06 in modifica al PRG vigente (Variante al PRG n. 57). APPROVAZIONE", altrimenti detta Variante TERZA al PRU;

- Determina n. 65 (Prot.n. 0026055 del 09.07.2012) "Piano di riqualificazione urbana area ex distillerie Neri: Variante al Piano approvato con atto C.C. 4911/352 del 09.11.2006 – PUBBLICAZIONE", altrimenti detta Variante QUARTA al PRU;
- Atto G.C. n. 35 del 29.01.2013 "Piano di riqualificazione urbana area ex distillerie Neri: Variante al Piano approvato con atto C.C. 4911/352 del 09/11/06 – APPROVAZIONE" altrimenti detta Variante QUARTA al PRU;
- Atto Rep. n. 272 del 10.04.2014 avente ad oggetto: "Convenzione fra i comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo e l'Unione della Romagna Faentina, per il conferimento all'unione delle funzioni fondamentali in materia di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale (art. 7, comma 3, L.R. 21/2012 e successive modificazioni ed integrazioni, e lett. d) del comma 27 dell'art. 14 del D.L.78/2010)";
- Atto C.URF n. 11 del 31.03.2015 "Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) del Comune di Faenza" APPROVAZIONE e sue successive varianti;
- Convenzione Rep. n. 340/2015 "Approvazione di schema di convenzione fra i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo, e l'Unione della Romagna Faentina, per l'ampliamento del conferimento all'Unione delle funzioni fondamentali in materia di urbanistica ed edilizia (art. 7, comma 3, L.R. 21/2012 e successive modificazioni ed integrazioni, e lett. d) del comma 27 dell'art. 14 del D.L.78/2010), già effettuato con convenzione rep. N. 272 del 10/4/2014 relativamente alle funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale";
- presentazione in data 12.06.2019 con prot. URF 42304 e protocolli seguenti della proposta di iniziativa privata della "Variante al Piano di Riqualificazione Urbana (PRU) area ex distilleria Neri Scheda PRG n.193 con modifica del perimetro di intervento e inserimento di porzione della Scheda PRG n.15 – Variante alla pianificazione comunale vigente", altrimenti detta "Variante QUINTA al PRU ";
- Atto Consiglio Comunale Faenza n. 7 del 20/02/2020 "Variante QUINTA al Piano di Riqualificazione Urbana (PRU) Area ex distilleria Neri Scheda PRG n. 193 e porzione della Scheda PRG n. 15 in Variante alla pianificazione comunale vigente" – APPROVAZIONE INDIRIZZI;
- Atto Consiglio UNIONE ROMAGNA FAENTINA n. 4 del 28/02/2020 "Variante QUINTA al Piano di Riqualificazione Urbana (PRU) Area ex distilleria Neri Scheda PRG n. 193 e porzione della Scheda PRG n. 15 in Variante alla pianificazione comunale vigente" ADOZIONE;
- Atto Consiglio Comune di Faenza n. [REDACTED] "Variante QUINTA al Piano di Riqualificazione Urbana (PRU) Area ex distilleria Neri Scheda PRG n. 193 e porzione della Scheda PRG n. 15 in Variante alla pianificazione comunale vigente. INDIRIZZI PER L'APPROVAZIONE".

Premessa

Con atto del Consiglio URF n. 4 del 28/02/2020, avente ad oggetto "Variante QUINTA al Piano di Riqualificazione Urbana (PRU) Area ex distilleria Neri Scheda PRG n. 193 e porzione della Scheda PRG n. 15 in Variante alla pianificazione comunale vigente" è stata ADOTTATA la variante urbanistica di iniziativa privata, su proposta della SOC. COOP. COMMERCianti INDIPENDENTI ASSOCIATI (C.I.A.). Risultano interessate l'area disciplinata dalla Scheda PRG 193, denominata "Area Neri", ove sorge l'attuale

area commerciale integrata di livello inferiore del Conad Filanda e parte della confinante Scheda di PRG n. 15 denominata "Area Via Granarolo 1".

La disciplina che regola tali aree ad oggi è sostanzialmente riconducibile al PRG 96, in quanto, in un caso si tratta di un piano attuativo in via di completamento, cui il sopraggiunto RUE ha conferito continuità e nell'altro, in un comparto ancora da attuare che, in attesa del suo inserimento nel POC, risponde anch'esso alla disciplina del PRG ai sensi dell'art. 32.5 delle Norme di RUE. In ragione di quanto sopra, le modifiche adottate comportano variante al RUE ed in modo coordinato alla Scheda n.15 e Scheda n.193 del PRG 96.

I principali temi di variazione consistono in:

1. ampliamento del perimetro delle aree interessate dall'attuale Piano Particolareggiato inerente la Scheda 193 di PRG, con inserimento della porzione della Scheda 15 del PRG (Sub A) e modifica alle tipologie edilizie delle residenze ancora da realizzare.

Superficie territoriale

La superficie territoriale su cui trova applicazione il Piano Particolareggiato passa da ca. 122.300 mq a ca.131.000 mq. In base al progetto, la porzione da annettere, ossia parte della attuale Scheda 15 del PRG, è destinata ad insediamenti residenziali totalmente privati in luogo di funzioni produttive, con accesso direttamente dai parcheggi pubblici esistenti ad est della struttura commerciale.

Tipologie edilizie

In luogo dei condomini residenziali ancora da realizzare sulle aree della Scheda n. 193 a nord della struttura commerciale, vengono previste tipologie a minor densità e costruzioni più basse, con tagli di lotti medio-piccoli;

2. ricalcolo della potenzialità edificatoria prevista dall'attuale Piano Particolareggiato (Scheda 193 di PRG) tenendo conto delle potenzialità della porzione della Scheda 15, con ricalcolo degli standard.

In base alle quantificazioni riportate nella proposta, il volume complessivamente edificabile a seguito dell'unificazione delle suddette aree è inferiore alla somma dei volumi residui rispettivamente riconosciuti oggi alla Scheda 193 ed alla parte inglobata della Scheda n.15: in totale ca. 180.790 mc contro ca. 190.000 mc.

La proposta quantifica in poco meno di 85.000 mc. il volume ancora da realizzare. Di fatto viene eliminato il volume della parte di Scheda n. 15 da ricomprendere nel Piano Particolareggiato. Inoltre, vengono ricalcolate le aree pubbliche per standard secondo i parametri introdotti dal RUE (che richiede minori superfici rispetto al PRG).

La combinazione delle variazioni di cui ai precedenti punti 1 e 2 consente, di fatto, il riposizionamento delle quote residenziali inattuata che il piano particolareggiato vigente localizza in fregio a Via S. Silvestro, prevedendo come nuova ubicazione le aree di nuova annessione prossime a Via Granarolo, ottenendo ad esito di tale ridislocazione una riduzione dei volumi complessivamente realizzabili sull'insieme delle aree trattate dalla variante.

Inoltre, si prevede la modifica della tipologia edilizia di parte delle nuove costruzioni ancora da realizzare, da condomini verso bifamiliari isolate.

3. integrazioni alla vigente convenzione del Piano Particolareggiato Scheda 193.

L'attuazione delle previsioni è subordinata alla stipula di apposita integrazione alla convenzione urbanistica vigente. Fra i vari contenuti, viene proposto di:

_ rinnovare i termini di scadenza, posticipandoli di dieci anni;

_ mantenere, fino alla nuova scadenza della convenzione, lo scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione previsto nell'attuale convenzione, potendo considerare anche la porzione di Scheda n. 15 da ricomprendere ex-novo nel Piano Particolareggiato;

4. riqualificazione del parcheggio pubblico sul lato est di Via Granarolo (frontistante la Scuola S. Rocco).

Il proponente assume l'onere della riqualificazione del parcheggio pubblico in fregio a Via Granarolo, in prossimità della scuola, dotazione a servizio della sosta e mobilità del contesto territoriale in cui si inserisce il comparto di intervento. Non vengono modificate le previsioni commerciali del comparto.

Inoltre, visti i pareri degli Enti coinvolti nel procedimento a seguito dell'adozione, si rende necessario l'adeguamento del vigente piano di classificazione acustica in stretta correlazione con le modifiche urbanistiche introdotte sulle aree interessate, ai sensi della LR 15/01 "Disposizioni in materia di inquinamento acustico".

Risulta espletata la fase di pubblicazione ed acquisiti i necessari pareri presso gli Enti territoriali coinvolti, compreso quello della Provincia di Ravenna, così come risultano assunte agli atti le integrazioni trasmesse dai proponenti in adeguamento dei contributi pervenuti, come meglio illustrato di seguito e quindi è prevista la conclusione del procedimento con l'approvazione in sede consigliare.

Esecuzione e competenze

Vista la Convenzione Rep. n. 340/2015 "*Approvazione di schema di convenzione fra i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo, e l'Unione della Romagna Faentina, per l'ampliamento del conferimento all'Unione delle funzioni fondamentali in materia di urbanistica ed edilizia (art. 7, comma 3, L.R. 21/2012 e successive modificazioni ed integrazioni, e lett. d) del comma 27 dell'art. 14 del D.L.78/2010), già effettuato con convenzione Rep. N. 272 del 10/4/2014 relativamente alle funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale e di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale*".

In particolare, si citano i seguenti articoli della convenzione:

[...] "Art. 3, comma 3:3. *In relazione alle materie di cui all'art. 1 gli organi dell'Unione adottano tutti gli atti di natura gestionale, [...], nonché gli atti di natura politica; per le delibere di carattere generale e programmatico (ad esempio PRG, PSC, RUE con esclusione delle sue modifiche regolamentari semplificate, POC e loro relative varianti) è previsto che esse siano preventivamente sottoposte all'attenzione delle singole amministrazioni interessate, ai fini dell'acquisizione di un indirizzo in merito, ferma restando la competenza formale dell'Unione, "Art. 4, comma 8: "Ferme restando le autonome modalità operative di cui al precedente art. 3, i compiti che la legge attribuisce ai Sindaci, alle Giunte Comunali e ai Consigli Comunali, sono esercitati con riguardo alle funzioni conferite dal Presidente, dalla Giunta e dal Consiglio dell'Unione, salvo quanto diversamente stabilito dalla presente convenzione".*

Visto inoltre il vigente Statuto della Unione della Romagna Faentina approvato con atto C. URF n. 32 del 30/01/2019.

Per quanto sopra riportato, la presente deliberazione viene sottoposta per l'approvazione all'esame del Consiglio della Unione Romagna Faentina per il seguito di competenza, avendo acquisito l'indirizzo favorevole da parte del Consiglio Comunale Comune di Faenza, espresso con atto C.C. n. 7/2020.

Dato atto che:

- a seguito dell'avvenuta adozione con deliberazione C.URF. n. 4/2020, gli atti del provvedimento sono stati depositati presso il Settore Territorio dal 18.03.2020 al 18.05.2020 compreso, secondo quanto previsto dalla normativa citata, nonché sul sito istituzionale;
- del deposito di tale variante alla strumentazione urbanistica è stato dato avviso mediante pubblicazione sul sito WEB istituzionale e sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna (BUR n. 73 del 18.03.2020);
- entro i termini indicati è pervenuta una osservazione di C.I.A. Società Cooperativa assunta al Prot. URF n.35521 del 15.05.2020, come riportato nella nota del Segretario Generale (prot. URF 36394/2020);
- con nota Prot. URF n.39283/2021, l'osservazione ed i pareri degli Enti territoriali competenti (Arpae, Hera, Ausl) sono stati inoltrati alla Provincia di Ravenna per i conseguenti atti di competenza. La sezione successivamente riportata indica i pareri acquisiti;
- la Provincia di Ravenna – Settore Ambiente e Territorio - ha presentato una nota via PEC in data 15.06.2021 n.16074795 assunta al Prot. URF 48447 con richiesta di integrare la "Relazione geologica" adeguandola alla DGR n. 630/2019, anche in riferimento alla identificazione dei parametri di amplificazione sismica, interrompendo così i termini del procedimento;
- in assolvimento alla suddetta richiesta della Provincia, con nota trasmessa via PEC (Prot.URF 65139/2021) è stata inoltrata dall'URF la documentazione integrativa richiesta, inviata dal proponente con nota assunta al Prot. URF 56141/2021;
- la Provincia di Ravenna, con atto del Presidente n. 134 del 21.10.2021 assunta al Prot. URF 88717/2021, ha formulato il parere di competenza, come di seguito riportato:

"DI NON FORMULARE osservazioni, ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 20/2000, in ordine alla Variante quinta del Piano di Riqualficazione urbana area ex distillerie Neri, adottata dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina con Delibera n. 4 del 28.02.2020;

DI ESPRIMERE, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 24/2017, parere motivato positivo in merito alla sostenibilità ambientale Valsat della Variante quinta del Piano di Riqualficazione urbana area ex distillerie Neri, adottata dal Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina con Delibera n. 4 del 28.02.2020, ferme restando le condizioni di ARPAE richiamate al punto b. del "Constatato" della presente Relazione;

DI ESPRIMERE parere favorevole, relativamente alla verifica della compatibilità delle previsioni urbanistiche in esame con le condizioni di pericolosità locale del territorio, di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008, alle condizioni riportate al punto c. del "Constatato" della presente Relazione."

Nell'allegato "A" RELAZIONE ISTRUTTORIA la Provincia ESPRIME PARERE FAVOREVOLE per quanto di competenza, sulla compatibilità della Variante con le condizioni geomorfologiche del territorio in relazione al rischio sismico del medesimo.

Il parere è subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni da applicarsi in sede di progettazione esecutiva: [vedi parere in Allegato D]".

Dare inoltre atto che:

- A seguito degli approfondimenti condotti dai proponenti dopo l'adozione e del parere di ARPAE n. 9137/2021 assunto al Prot. URF 31986/2021, si rende necessario procedere al correlato adeguamento della classe acustica della zona interessata dalle nuove abitazioni, per assicurare un maggior comfort acustico, modificando la classificazione da IV (aree di intensa attività umana) verso III (aree di tipo misto);

- Per la variante urbanistica in questione occorre che il privato corrisponda al Comune il Contributo straordinario richiesto ai sensi della D.A.L. 186/2018 punto 4) e del D.P.R. 180/2001 art. 16 comma 4 lett. d-ter), collegato al maggior valore delle aree interessate a seguito della variante urbanistica.

La stessa D.A.L. fornisce alcune indicazioni circa i metodi da seguire per la quantificazione del contributo straordinario, a seconda dei casi.

Il consulente esperto in estimo territoriale dell'URF, sulla base delle interlocuzioni intrattenute con i proponenti e degli elaborati integrativi, ha quantificato in €.168.215,14 il contributo straordinario per il caso in questione, con nota assunta al prot.URF 99807 del 9.12.2021. Si precisa che ogni eventuale diverso riferimento contenuto nella documentazione progettuale è da intendersi automaticamente soggetto ad adeguamento rispetto a quanto definito nella precitata nota prot.URF 99807 del 9.12.2021;

La corresponsione della somma è prevista al momento della stipula della convenzione.

Si precisa che nella somma quantificata nella nota prot.URF 99807 del 9.12.2021 risultano ricompresi i costi per €. 60.000 relativi alla riqualificazione del parcheggio pubblico del plesso scolastico S. Rocco e per migliorare le infrastrutture per la mobilità del contesto territoriale, lavori che la Società si obbliga ad eseguire in aggiunta alle urbanizzazioni del comparto e senza che sia per esse riconosciuto alcuno scomputo dal contributo di costruzione dovuto. La somma da versare al Comune al momento della stipula risulta quindi definita in euro 108.215,14.

Motivo del provvedimento

A seguito dell'adozione della variante in oggetto, avvenuta con atto C.URF n. 4/2020, è stato espletato l'iter tecnico-amministrativo previsto e pertanto con il presente provvedimento si può procedere alle controdeduzioni ed all'approvazione della variante urbanistica del Comune di Faenza e della correlata variante al piano di classificazione acustica, nelle possibilità della LR 24/2017, avendo acquisito l'indirizzo favorevole del consiglio comunale.

Elaborati:

Per ciò che attiene ai profili che incidono sulla pianificazione generale comunale, la presente variante urbanistica comporta l'adeguamento in forma coordinata di PRG e RUE, oltre al Piano di Classificazione Acustica.

In specifico, per ciò che attiene al RUE, sulla cartografia della Tav. 13.2, viene modificato il perimetro che individua ai sensi dell'art. 11 delle NdA il piano particolareggiato vigente ed in corso di attuazione, incorporandovi la confinante porzione di area attualmente ricompresa nel comparto disciplinato dalla Scheda n.15 di PRG (Sub A), estendendo il retino che caratterizza i tessuti consolidati misti residenziali.

La restante porzione della Scheda n. 15 (Sub B) non è soggetta alla variazione dell'attuale retino di area soggetta a POC, la cui conferma ribadisce per essa l'ultrattività del PRG 96.

Per ciò che attiene al PRG, quindi, la modifica alla Scheda n. 15 si riduce allo stralcio della porzione contraddistinta come Sub A da anettere all'area denominata "Ex Neri".

Elaborato di Variante:

-Allegato A_Relazione Urbanistica

Gli elaborati risalenti al PRU originario e varianti successive, non nominati nel presente atto, mantengono la loro validità.

Le modifiche relative al Piano sono descritte negli elaborati prodotti dal proponente (assunti agli atti del protocollo URF nella Class. 06-01 e Fasc. 2019/22) e costitutivi la **"Variante QUINTA (V) al PRU - Piano di Riqualificazione Urbana"**:

Elaborati progettuali :

0_2021_BOZZA convenzione integrativa	(prot. 98969/2021)
Tav. 01_2019 Stato di fatto	(prot.42304/2019)
Tav. 04a_2021 Planim. Generale, Volumi edificabili, Destinazione uso, aree pubbliche e private	(prot. 98969/2021)
Tav. 04b_2019 Permeabilità dei suoli	(prot.42305/2019)
Tav. 04c_2019 Aree private di uso pubblico	(prot.42311/2019)
Tav. 05_2021 Standard: verde - parcheggi pubblici – privati – privati di uso pubblico - pertinenziali	(prot. 98969/2021)
Tav. 07a_2019 Zona di Variante e ampliamento - sistemazione del verde	(prot.45375/2019)
Tav. 08_2019 Viabilità	(prot.45375/2019)
Tav. 13.4a_2019 Estensione planimetria acque nere e acque bianche	(prot.45375/2019)
Tav. 13.9_2019 Segnaletica	(prot.45375/2019)
Tav. 17_2021 Zona di Variante e Ampliamento: volumetrie-max ingombro	(prot. 98969/2021)
Tav. 18_2019 Zona di Ampliamento: opere di urb. private, pacchetti e sez. stradali, L. 13/89	(prot.42377/2019)
Tav. 19_2019 Zona di Variante e Ampliamento: stato comparativo	(prot.45381/2019)
Tav. 20_2019 Strumentazione Urbanistica in Variante RUE-PRG	(prot.45528/2019)
Tav. Valutazione previsionale di clima acustico	(prot.17375/2021)
Richiesta di Variante al Piano di Classificazione Acustica	(prot.73414/2020)
Tav. RPA Rapporto preliminare ambientale VAS	(prot.42383/2019)
Tav. 22_2019 Numerazione civica	(prot.97162/2020)
Tav. 23_2021 Potenzialità edificatoria	(prot. 98969/2021)
Tav. A_2021 Relazione tecnica	(prot. 98969/2021)
Tav. B_2019 Documentazione fotografica	(prot.42304/2019)

Tav. D_2021 Norme tecniche d'attuazione	(prot. 98969/2021)
Tav. E_2019 Schede tecniche tipologiche	(prot.42304/2019)
Tav. F_2019 Computo metrico estimativo	(prot.97162/2020)
Tav. G_2019 Relazione Geologica	(prot.45528/2019)
Tav. Integrazione Geologica	(prot.56141/2021)
Tav. H_2019 Relazione tecnica rete fognaria	(prot.42304/2019)
Tav. S01_2021 Standard - Regime dei Suoli – Dimostrativo scomputo oneri	(prot. 98969/2021)
2021_Relazione finale sul Contributo Straordinario*	(prot.81108/2021) *

*Trattasi di documento presentato dai proponenti e soggetto ad adeguamento rispetto a quanto definito con nota prot. URF 99807 del 9.12.2021.

Pareri:

- **Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio** dell'URF:

ADOZIONE nella seduta n. 1 del 10.01.2020 ha espresso parere favorevole;

APPROVAZIONE nella seduta n. 28 del 26.11.2021 ha espresso parere favorevole, prot 99597 del 07.12.2021;

- **Tavolo intersettoriale per la Sicurezza**, si è espresso favorevolmente in ADOZIONE come riportato nel verbale del 16.09.2020 (prot. URF 75796), come riportato di seguito:

"Non si rilevano elementi di incoerenza ai fini della valutazione in oggetto, definendo le seguenti condizioni:

- *nell'ambito del procedimento deve essere integrato il progetto con uno schema progettuale della toponomastica e dei numeri civici a servizio delle residenze sull'area di nuova inclusione nel PUA, da concordare con gli uffici preposti;*
- *nella fase attuativa deve essere presentato e definito il progetto di riqualificazione del parcheggio pubblico a servizio delle scuole, sulla base degli impegni convenzionali."*

per l'approvazione non state apportate modifiche da esaminare da parte di questo organo;

- **Settore Lavori Pubblici**: parere favorevole con prescrizioni prot. URF 100143 del 30.12.2020 in ADOZIONE, per l'approvazione non state apportate modifiche da esaminare da parte di questo organo;

- **Polizia Municipale**: parere favorevole con prescrizioni prot. URF 641 del 5.01.2021 in ADOZIONE, per l'approvazione non state apportate modifiche da esaminare da parte di questo organo;

- **Numerazione Civica**: visto su Tav. 22 "Numerazione civica" (prot. URF 97162/2020) prot. URF 1919 del 8.01.2021;

- **Provincia di Ravenna**, con atto del Presidente n. 134 del 21.10.2021 assunta al Prot. URF 88717/2021, ha formulato:

- Declaratoria senza osservazioni ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i.
- Espressione di parere favorevole ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i. in ordine alla valutazione ambientale;
- Espressione di parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008 in ordine agli aspetti sismici e idrogeologici, con prescrizioni per la fase realizzativa;

- **AUSL**: parere favorevole prot. 211154-P assunto al Prot. URF 60906 del 21.08.2020;
- **ARPAE** Distretto di Ravenna:
 - parere ambientale favorevole condizionato prot.9137/2020 del 16.03.2021 assunto al Prot.URF 31986 del 21.04.2021;
 - parere acustico favorevole condizionato prot. 9137/2020 del 12.04.2021 assunto al Prot.URF 31986 del 21.04.2021;
- **HERA** parere favorevole condizionato n. 0047147 del 4-06-2020 assunto al prot.URF 40153 del 4.06.2020;
- **Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio**: parere n. 12073 del 6.08.2021, favorevole con prescrizioni per gli scavi in fase realizzativa.

Dato atto che il controllo di regolarità amministrativa e contabile di cui agli articoli 49 e 147/bis del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, è esercitato con la sottoscrizione digitale del presente atto e dei pareri e visti che lo compongono;

DELIBERA

1) di dare atto che a seguito dell'avvenuta adozione della variante in oggetto con Atto C. URF n. 4 del 28/02/2020, gli atti del provvedimento sono stati depositati in libera visione al pubblico presso il Settore Territorio dal 18.03.2020 al 18.05.2020 compreso, secondo quanto previsto dalla normativa citata e che del deposito di tale variante è stato dato avviso mediante pubblicazione sul sito internet istituzionale e sul BUR della Regione Emilia-Romagna n. 73 del 18.03.2020;

2) di dare atto che a seguito della pubblicazione conseguente all'adozione della variante denominata "VARIANTE QUINTA AL PIANO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA (P.R.U.) AREA EX DISTILLERIA NERI SCHEDA PRG N.193 E PORZIONE DELLA SCHEDA PRG N.15 IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE è pervenuta nei termini 1 osservazione, come attestato dalla lettera a firma del Segretario dell'URF. Trattasi di una osservazione della C.I.A. Soc. Coop. assunta al Prot. URF 35521 in data 15.05.2020, integralmente riportata nel documento "Atti di pubblicazione- Controdeduzioni- Dichiarazione di sintesi" All."B" ;

3) Di dare atto che il presente provvedimento urbanistico è interessato dalle condizioni definite nei pareri espressi sia dagli uffici comunali competenti che dagli Enti di seguito riportati e la cui formulazione integrale è riportata nell'elaborato Allegato **B** "Atti di pubblicazione, Controdeduzioni e Dichiarazione di Sintesi" ;

- **Settore Lavori Pubblici** : parere favorevole con prescrizioni prot. URF 100143 del 30.12.2020;

- **Polizia Municipale** : parere favorevole con prescrizioni prot. URF 641 del 5.01.2021;

- **Numerazione Civica**: visto su Tav. 22 "Numerazione civica" (prot. URF 97162/2020) prot. URF 1919 del 8.01.2021;

- **Provincia di Ravenna**, con atto del Presidente n. 134 del 21.10.2021 assunta al Prot. URF 88717/2021, ha formulato:

- Declaratoria senza osservazioni ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i.
- Espressione di parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 20/2000 e s.m.i.

- Espressione di parere ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008.
- **AUSL**: parere favorevole prot. 211154-P assunto al Prot. URF 60906 del 21.08.2020;
- **ARPAE** Distretto di Ravenna:
 - parere ambientale favorevole condizionato prot.9137/2020 del 16.03.2021 assunto al Prot.URF 31986 del 21.04.2021;
 - parere acustico favorevole condizionato prot. 9137/2020 del 12.04.2021 assunto al Prot.URF 31986 del 21.04.2021;
- **HERA** parere favorevole condizionato n. 0047147 del 4-06-2020 assunto al prot.URF 40153 del 4.06.2020;
- **Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio**: parere n. 12073 del 6.08.2021, favorevole con prescrizioni;

4) di approvare la controdeduzione n.1, dando atto che si è svolta apposita e separata votazione per alzata di mano, per un totale di 1 votazione oltre a quella di cui al punto 5);

5) di APPROVARE il contenuto dell'Allegato "B" "Atti di Pubblicazione-Controdeduzioni-Dichiarazione di Sintesi" (ai sensi dell'art. 5 comma 2 - L.R. 20/2000), quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, che comprende nel complesso la documentazione sotto indicata:

- 1 Atti pubblicazione:
 - pubblicazione B.U.R. n. 73 del 18.03.2020
- 2 Pareri:
 - parere LLPP/P.M.
 - verbale Tavolo tecnico intersettoriale
 - parere AUSL
 - parere ARPAE
 - parere HERA
- 3 Atto Presidente G.P. n. 134 del 21.10.2021
- 4 Lettere a firma del Segretario dell'Unione della Romagna Faentina sulla osservazione pervenute
- 5 Copia della osservazione pervenuta
- 6 Controdeduzione alla osservazione pervenuta
- 7 Dichiarazione di sintesi (ai sensi dell'art. 5 – comma 2 – LR 20/2000)

6) di approvare ai sensi del disposto dell'art. 15, comma 4 lett. c) della L.R. 7.12.1978 n.47 e s.m.i. , dell'art. 41 della L.R. n.20/2000 e nelle possibilità della LR 24/2017 il seguente provvedimento:

"Variante QUINTA al Piano di Riqualficazione Urbana (PRU) area ex distilleria Neri Scheda PRG n.193 'Area Neri' e porzione della Scheda PRG n.15, comportante variante alla pianificazione comunale vigente e correlato adeguamento alla classificazione acustica"

nelle risultanze dei seguenti elaborati allegati alla presente:

-Allegato A_Relazione Urbanistica

oltre alla documentazione progettuale prodotta dai privati relativa alla "Variante QUINTA al PRU (Piano di Riqualificazione Urbana)", conservata agli atti del protocollo URF nella Class. 06-01 Fasc. 2019/22 e non allegato alla presente;

Elaborati progettuali :

0_2021_BOZZA convenzione integrativa	(prot. 98969/2021)
Tav. 01_2019 Stato di fatto	(prot.42304/2019)
Tav. 04a_2021 Planim. Generale, Volumi edificabili, Destinazione uso, aree pubbliche e private	(prot. 98969/2021)
Tav. 04b_2019 Permeabilità dei suoli	(prot.42305/2019)
Tav. 04c_2019 Aree private di uso pubblico	(prot.42311/2019)
Tav. 05_2021 Standard: verde - parcheggi pubblici – privati – privati di uso pubblico - pertinenziali	(prot. 98969/2021)
Tav. 07a_2019 Zona di Variante e ampliamento - sistemazione del verde	(prot.45375/2019)
Tav. 08_2019 Viabilità	(prot.45375/2019)
Tav. 13.4a_2019 Estensione planimetria acque nere e acque bianche	(prot.45375/2019)
Tav. 13.9_2019 Segnaletica	(prot.45375/2019)
Tav. 17_2021 Zona di Variante e Ampliamento: volumetrie-max ingombro	(prot. 98969/2021)
Tav. 18_2019 Zona di Ampliamento: opere di urb. private, pacchetti e sez. stradali, L. 13/89	(prot.42377/2019)
Tav. 19_2019 Zona di Variante e Ampliamento: stato comparativo	(prot.45381/2019)
Tav. 20_2019 Strumentazione Urbanistica in Variante RUE-PRG	(prot.45528/2019)
Tav. Valutazione previsionale di clima acustico	(prot.17375/2021)
Richiesta di Variante al Piano di Classificazione Acustica	(prot.73414/2020)
Tav. RPA Rapporto preliminare ambientale VAS	(prot.42383/2019)
Tav. 22_2019 Numerazione civica	(prot.97162/2020)
Tav. 23_2021 Potenzialità edificatoria	(prot. 98969/2021)
Tav. A_2021 Relazione tecnica	(prot. 98969/2021)
Tav. B_2019 Documentazione fotografica	(prot.42304/2019)
Tav. D_2021 Norme tecniche d'attuazione	(prot. 98969/2021)
Tav. E_2019 Schede tecniche tipologiche	(prot.42304/2019)
Tav. F_2019 Computo metrico estimativo	(prot.97162/2020)
Tav. G_2019 Relazione Geologica	(prot.45528/2019)
Tav. Integrazione Geologica	(prot.56141/2021)
Tav. H_2019 Relazione tecnica rete fognaria	(prot.42304/2019)
Tav. S01_2021 Standard - Regime dei Suoli – Dimostrativo scomputo oneri	(prot. 98969/2021)
2021_Relazione finale sul Contributo Straordinario*	(prot.81108/2021) *

*Trattasi di documento presentato dai proponenti e soggetto ad adeguamento rispetto a quanto definito con nota prot. URF 99807 del 9.12.2021;

7) Posto che la suddetta documentazione è conservata agli atti, si allega alla presente a meri fini esemplificativi unicamente la Tav.04a_2021;

8) di approvare il correlato adeguamento della classificazione acustica della zona interessata dalle nuove abitazioni, modificando la classificazione da classe IV a classe III nelle risultanze riportate nella documentazione menzionata e sulla base del parere favorevole di ARPAE prot.9137/2020 del 12.04.2021 assunto al Prot.URF 31986 del 21.04.2021;

9) di dare atto che la somma relativa al contributo straordinario è quantificata in €.168.215,14 come da nota del consulente esperto in estimo dell'URF. Si precisa che in tale somma risultano ricompresi i costi di euro 60.000 relativi alla riqualificazione del parcheggio pubblico del plesso scolastico S.Rocco e per migliorare le infrastrutture per la mobilità del contesto territoriale, che la Società si obbliga ad eseguire in aggiunta alle urbanizzazioni del comparto e senza che sia per esse riconosciuto alcuno scomputo dal contributo di costruzione dovuto. La rimanente somma da versare al Comune risulta quindi ridefinita in euro 108.215,14 e ne viene prevista la corresponsione al Comune al momento della stipula della convenzione urbanistica, precisando che ogni eventuale diverso riferimento contenuto nella documentazione progettuale è da intendersi automaticamente soggetto ad adeguamento rispetto a quanto definito in questa sede;

10) di dare atto che il presente provvedimento è rilevante ai fini della pubblicazione nella sezione "amministrazione trasparente" del sito internet dell'ente, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs 14.03.2013, n. 33;

11) di precisare che a seguito dell'approvazione gli uffici URF potranno procedere direttamente ad adeguare gli elaborati degli strumenti di pianificazione urbanistica e acustica vigenti;

12) Di dare atto che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Daniele Babalini.

Il Presidente chiede l'immediata eseguibilità del presente provvedimento, con votazione palese che ottiene il seguente esito:

Successivamente, stante l'oggettiva urgenza di provvedere all'immediata esecuzione di quanto disposto con la presente deliberazione, con separata votazione palese dal seguente esito:

Con votazione palese che riporta il seguente esito:

Consiglieri presenti	n.
Consiglieri votanti	n.
Voti favorevoli	n.
Voti contrari	n.
Astenuti	n.

delibera

DICHIARARE l'immediata eseguibilità del provvedimento, a termini del comma 4 dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000.